

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG TRỊ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2022/DSPT

Ngày: 08/9/2022

*V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà  
và yêu cầu bồi thường thiệt hại.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Luật;  
*Các Thẩm phán:* Bà Đoàn Thị Kim Thương;  
Ông Trần Việt Trung.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Trung Thành – Thư ký Chính Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tố Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2022/TLPT-DS ngày 19/7/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DSST ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa 79/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị Mai Ph, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 18 đường Ng, Phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Chỗ ở hiện nay: Đường Ng, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Bùi Quang S - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Bùi Quang S; địa chỉ: Số 20 đường Bùi Thị X, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Trần Thị Ngọc Tr; địa chỉ: Khu phố N, Phường M, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** Anh Nguyễn S, sinh năm 1987, trú tại: Khu phố N, Phường M, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 15/8/2022). Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bà Trần Thị Ngọc Tr là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 07/12/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hoàng Thị Mai Ph trình bày:*

Ngày 15/3/2020, bà Hoàng Thị Mai Ph (bên thuê) đã ký Hợp đồng thuê nhà với bà Trần Thị Ngọc Tr (bên cho thuê) tại địa chỉ: số 18 đường Ng, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; thời hạn thuê là 05 năm.

Sau khi ký kết hợp đồng với bà Trần Thị Ngọc Tr, ngày 15/3/2020 bà Ph đã đặt cọc 18.000.000 đồng để đảm bảo quá trình thực hiện hợp đồng, tương ứng với 03 tháng tiền thuê nhà.

Sau đó, bà Tr đã bàn giao hiện trạng nhà cho thuê để bà Ph được quyền sử dụng trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

Sau khi nhận mặt bằng, bà Ph đã thuê dịch vụ trang trí bảng đèn, bảng hiệu và đầu tư các trang thiết bị chuyên dụng đủ điều kiện cho hoạt động kinh doanh dịch vụ, với giá trị đầu tư trên 200.000.000 đồng.

Việc bà Ph đầu tư trang thiết bị chuyên dụng để thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ đã được bà Tr đồng ý (thỏa thuận bằng miệng) nên trong gần 02 năm bà Tr không hề có sự can ngăn và cũng không có ý kiến gì về việc bà Ph triển khai đầu tư hoạt động kinh doanh tại ngôi nhà đang thuê.

Về nghĩa vụ thanh toán: Bà Ph đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng và chuyển trả đủ tiền cho bà Tr mỗi tháng 6.000.000 đồng x 20 tháng = 120.000.000 đồng. Trong quá trình sử dụng nhà thuê, bà Ph đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định pháp luật và các thỏa thuận khác, không vi phạm hợp đồng.

Nhưng vào các ngày 10/11/2021, 12/11/2021, 26/11/2021 và ngày 09/12/2021, bà Tr liên tục thông báo bằng văn bản gửi cho bà Ph yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà kể từ ngày 10/11/2021 và buộc bà Ph phải trả lại hiện trạng nhà thuê để giao nhà chậm nhất là ngày 10/01/2022.

Ngày 14/11/2021 và ngày 06/01/2022, bà Ph đã gửi thông báo phúc đáp, không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, nếu bà Tr không bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

Mặc dù bà Ph không đồng ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng bà Tr vẫn yêu cầu bà Ph trả lại mặt bằng. Do đó, bà Ph đã bàn giao mặt bằng cho bà Tr vào ngày 19/01/2022.

Việc bà Tr đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã gây ra thiệt hại về tài sản cho bà Ph.

Nay, bà Ph yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị Ngọc Tr có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là: 288.475.500 đồng, trong đó:

- Tổn thất vật chất thực tế gồm những tài sản đã đầu tư mà không thể thu hồi được, trị giá là: 106.115.000 đồng.

- Thu nhập thực tế bị giảm 50% trong tháng 12/2021 so với cùng kỳ tháng

12/2020 và 50% của tháng 01/2022 so với cùng kỳ tháng 01/2021 là:  $(114.144.000 + 116.577.000) \times 50\% = 115.360.500$  đồng.

- Các hoạt động dịch vụ khác ở thời điểm hiện tại bị ảnh hưởng, như: Dừng hoạt động dịch vụ dạy kỹ thuật phun thuốc 02 tháng, từ tháng 12/2021 đến tháng 01/2022 là:  $5.000.000$  đồng  $\times$  2 tháng =  $10.000.000$  đồng.

- Bồi thường hợp đồng cho 02 lao động do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, mỗi người 02 tháng lương là:  $5.000.000$  đồng  $\times$  4 tháng =  $20.000.000$  đồng.

- Hoàn trả tiền sửa mái nhà được bà Tr đồng ý là:  $1.000.000$  đồng.

- Phạt gấp đôi tiền cọc là:  $18.000.000$  đồng  $\times$  2 =  $36.000.000$  đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày: Về tổn thất vật chất thực tế gồm những tài sản đã đầu tư mà không thể thu hồi được, trị giá là:  $106.115.000$  đồng, nguyên đơn thay đổi trừ đi giá trị khấu hao đã sử dụng hai năm với số tiền là  $42.229.700$  đồng, nên còn lại  $63.885.300$  đồng và bổ sung yêu cầu công tháo, lắp ráp vận chuyển vật tư là  $11.000.000$  đồng, Thuê trang trí bên trong và biển hiệu quảng cáo bên ngoài là  $23.881.000$  đồng. Tổng số tiền nguyên đơn bà Ph yêu cầu bà Tr phải trả là  $281.126.800$  đồng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr trình bày:*

Ngày 10/11/2021 vì lý do gia đình cần lấy lại nhà, nên bà Tr đã thông báo với bà Ph bằng văn bản về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, đến ngày 26/11/2021 bà Tr có thông báo lần 2.

Sau khi nhận được văn bản về việc chấm dứt hợp đồng bà Tr và bà Ph đã thương lượng nhưng cả hai không thống nhất được về việc đền bù. Sau đó, bà Tr đã có phúc đáp bà Ph về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà trước thời hạn.

Ngày 09/12/2021 bà Tr có văn bản gửi bà Ph nếu bà không muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì bà Ph phải giữ nguyên lại hiện trạng ban đầu của ngôi nhà đã cho thuê, nếu muốn sửa chữa hoặc cho thuê lại một phần ngôi nhà đã thuê thì phải được sự đồng ý của bà Tr.

Ngày 18/01/2022, bà Ph yêu cầu bà Tr đến bàn giao lại căn nhà đã thuê, nhưng bà Tr từ chối vì hai bên chưa đạt được thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng. Bà Tr không đồng ý về việc bồi thường khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bà Ph. Đồng thời, bà Tr yêu cầu bà Ph thanh toán cho bà tiền thuê nhà 2 tháng 4 ngày kể từ ngày 14/01/2022 đến ngày 26/3/2022 là  $12.800.000$  đồng; tiền mô tô cửa cuốn bị hư hỏng là  $6.500.000$  đồng; tiền đổ rác là  $300.000$  đồng, tiền điện là  $1.200.000$  đồng; tiền nước là  $250.000$  đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Tr trình bày: theo hợp đồng bà Tr chỉ cho bà Ph thuê 1/2 căn nhà và việc bà Tr lấy lại nhà là do nhu cầu của gia đình, bà Tr chỉ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là  $18.000.000$  đồng và số tiền sửa mái tôn là  $1.000.000$  đồng cho bà Ph, tổng cộng là  $19.000.000$  đồng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DSST ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị đã quyết định:*

Áp dụng Điều 328, 360, 361, 419, 472, 474 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 121, 122, 132 Luật Nhà ở năm 2014: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Mai Ph, buộc bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr phải trả cho nguyên đơn bà Hoàng Thị Mai Ph số tiền 109.285.300 (*Một trăm linh chín triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn ba trăm đồng*).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 136.960.500đ (*Một trăm ba mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng*).

Về án phí:

Bà Hoàng Thị Mai Ph phải chịu 6.848.000 (*Sáu triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.211.000đ (*Bảy triệu hai trăm mười một nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0000119 ngày 21/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, bà Hoàng Thị Mai Ph được hoàn trả số tiền là 363.000đ (*Ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng*).

Bà Trần Thị Ngọc Tr phải chịu 5.464.000đ (*Năm triệu bốn trăm sáu mươi tư nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/6/2022 bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm với lý do:*

Bà Trần Thị Ngọc Tr chỉ đồng ý trả lại cho bà Hoàng Thị Mai Ph số tiền cọc là 18.000.000 đồng và 1.000.000 đồng tiền sửa mái như đã thỏa thuận, các khoản tiền còn lại mà nguyên đơn yêu cầu, bà Tr không đồng ý trả.

Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến:*

Thẩm phán cấp phúc thẩm thụ lý vụ án, thông báo thụ lý, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Trần Thị Ngọc Tr phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:

Giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Mai Ph và bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr có ký kết hợp đồng thuê nhà. Bà Hoàng Thị Mai Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà trước thời hạn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” và thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[1.2]. Thời hạn kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr:

Bà Tr đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, bà Tr chỉ đồng ý trả lại cho bà Hoàng Thị Mai Ph số tiền cọc là 18.000.000 đồng và 1.000.000 đồng tiền sửa mái như đã thỏa thuận, các khoản tiền còn lại mà nguyên đơn yêu cầu, bà Tr không đồng ý trả; HĐXX thấy rằng:

Ngày 15/3/2020, bà Hoàng Thị Mai Ph (bên thuê) đã ký Hợp đồng thuê nhà của bà Trần Thị Ngọc Tr (bên cho thuê) để thuê căn nhà tại địa chỉ: số 18 đường Ng, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; thời hạn thuê là 05 năm.

Vào các ngày 10/11/2021, 26/11/2021 bà Tr ra thông báo chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà, thời hạn chấm dứt kể từ ngày 10/11/2021, buộc bà Ph phải trả lại hiện trạng nhà thuê để giao nhà chậm nhất là ngày 10/01/2022.

Ngày 14/11/2021, bà Ph đã gửi thông báo phúc đáp, không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, nếu bà Tr không bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

Ngày 09/12/2021, bà Tr có đơn phúc đáp và đơn yêu cầu, yêu cầu bà Ph trả lại mặt bằng.

Ngày 10/01/2022, bà Ph chuyển đồ đi khỏi nhà bà Tr.

Ngày 20/01/2022, bà Ph giao nhà và chìa khóa nhưng bà Tr không nhận, bà Ph lập biên bản niêm phong nhà có người làm chứng.

Theo bà Ph hợp đồng cho thuê nhà thì bên A đồng ý cho bên B thuê nguyên căn nhà số 18 Ng thành phố Đ nhưng do đánh nhầm là nửa căn nhà và số 10 Nguyễn Trãi nên bà Tr thống nhất với bà Ph sửa lại trong bản hợp đồng bà Ph giữ. Còn bà Tr cho rằng theo hợp đồng bà Tr chỉ cho bà Ph thuê nửa căn nhà và việc bà Tr lấy lại nhà là do nhu cầu của gia đình.

Ngày 25/02/2022, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả cho thấy bà Ph sử dụng nguyên căn nhà 18 Nguyễn Trãi được bà Tr xác nhận cho bà Ph thuê căn nhà chiều rộng 11 m, chiều dài là 21m.

Thực tế sau khi ký hợp đồng thuê nhà, bà Ph đã đầu tư trang thiết bị, cải tạo, trang trí lại toàn bộ căn nhà có kích thước như trên để kinh doanh hoạt động Spa cho đến thời điểm bà Tr thông báo chấm dứt hợp đồng cho thuê (tháng 11/2021) thì bà Tr không có ý kiến gì. Tại bản ghi âm ngày 10/11/2021 do bà Ph giao nộp có nội bà Ph hỏi bà Tr “*Khi em thuê nhà chị có nói em ưng làm chi thì em làm đúng chưa?*” thì bà Tr trả lời “*Thì em làm, nhà em thuê thì em làm*”, bà Tr đã thừa nhận nội dung ghi âm ngày 10/11/2021 là cuộc trao đổi giữa bà Tr và bà Ph.

Như vậy, quá trình thực hiện hợp đồng bà Ph (bên thuê) không vi phạm hợp đồng. Bà Tr (bên cho thuê) đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và có báo trước, tuy nhiên việc bà Tr đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014 “*Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này*”. Khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự quy định: *Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng*. Theo quy định trên việc bà Tr (bên cho thuê) đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng (bên thuê) là bà Ph không vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, nên bà Tr phải bồi thường thiệt hại.

Điều 419 Bộ luật dân sự quy định về thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng: “*Người có quyền có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình được hưởng do hợp đồng mang lại...*”. Việc bà Tr đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bà Ph trả lại nhà đã ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bà Ph. Vì vậy, bà Ph yêu cầu bà Tr phải bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

Trong quá trình bà Ph thực hiện theo hợp đồng, việc bà Tr đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bà Ph trả lại nhà đã làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bà Ph. bà Ph phải tháo dỡ, di dời các tài sản đã lắp đặt dẫn đến các tài sản trên đều bị hư hỏng, không còn sử dụng được. Do đó, cần buộc bà Tr bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà Ph. Tổng thiệt hại về tài sản đã đầu tư là 106.115.000 đồng. Tuy nhiên, bà Ph đã sử dụng nhà trong thời gian từ ngày ký hợp đồng là ngày 15/3/2020 cho đến ngày chính thức bàn giao chìa khóa nhà cho bà Tr là ngày

19/01/2021, nên cần phải trừ giá trị khấu hao thời gian đã sử dụng là phù hợp.

Đến thời điểm chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn yêu cầu trừ khấu hao thời gian đã sử dụng 02 năm với số tiền là 42.229.700 đồng, số tiền còn lại mà nguyên đơn yêu cầu 63.885.300 đồng là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Theo hóa đơn nộp thuế vào tháng 7/2021 do bà Ph cung cấp và văn bản trả lời của Chi cục Thuế khu vực Đông Hà – Cam Lộ, thì bà Ph đăng ký nộp thuế khoán hàng tháng với số thuế GTGT là 420.000 đồng và số thuế TNCN là 168.000 đồng, tức là tương ứng với kê khai mức thu nhập 8.400.000 đồng/tháng. Bà Ph có cung cấp sổ ghi chép về hoạt động kinh doanh của Spa từ năm 2020-2021. Tuy nhiên, các nội dung tại sổ ghi chép này bà Ph tự ghi tay, không có xác nhận của người hoặc cơ quan có thẩm quyền, cho nên không có cơ sở pháp lý để chứng minh cho thu nhập thực tế của bà Ph. Do đó, cần căn cứ mức thu nhập hàng tháng mà bà Ph đã kê khai tại cơ quan Thuế với mức thu nhập trung bình là 8.400.000 đồng. Bà Ph cho rằng trong 02 tháng 11 và 12/2021 do phải chuẩn bị để chuyển địa điểm kinh doanh nên ảnh hưởng đến 50% thu nhập của bà là có cơ sở, nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Tr phải bồi thường thiệt hại về thu nhập cho bà Ph với số tiền là  $(8.400.000 \text{ đồng} \times 2 \text{ tháng}) \times 50\% = 8.400.000 \text{ đồng}$ .

Đối với những yêu cầu khác như: Các hoạt động dịch vụ khác với số tiền 10.000.000 đồng, bà Ph không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh. Việc yêu cầu bồi thường hợp đồng cho 02 lao động do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, mỗi người 02 tháng lương là:  $5.000.000 \text{ đồng} \times 4 \text{ tháng} = 20.000.000 \text{ đồng}$ . bà Tr lấy lại nhà nhưng đã có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà Ph và yêu cầu bà Ph phải trả lại căn nhà trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày ra thông báo, nên bà Ph có đủ thời gian để tìm địa điểm mới và sắp xếp, bố trí lại công việc cho nhân viên mà không bị ảnh hưởng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận hai yêu cầu trên của nguyên đơn là có cơ sở.

- Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bà Tr hoàn trả tiền sửa mái nhà 1.000.000 đồng: Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Tr thừa nhận bà Ph có sửa mái nhà với số tiền 1.000.000 đồng và đồng ý trả lại cho bà Ph. Do vậy, yêu cầu này đã được cấp sơ thẩm chấp nhận nên HĐXX phúc thẩm không xem xét.

Đối với kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr không chấp nhận phạt cọc số tiền 18.000.000 đồng; HĐXX thấy rằng: Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc, giữa các bên có thỏa thuận việc bên thuê nhà đặt cọc cho bên cho thuê nhà trước 03 tháng với số tiền là 18.000.000 đồng, nếu sau thời gian bên thuê nhà không thuê nữa thì bên cho thuê nhà sẽ thanh toán lại số tiền đặt cọc cho bên thuê nhà. Như vậy, theo thỏa thuận tại Hợp đồng thì việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, do bà Tr đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà, nên bà Tr phải trả lại cho bà Ph số tiền đặt cọc là 18.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 18.000.000 đồng. Do đó, kháng cáo này là không có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy, bà Ph được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, bao gồm: Tiền thất

thu nhập trong 02 tháng (tháng 11 và 12/2021) là 8.400.000đ + Tiền thiệt hại về sản 63.885.300 đồng + Tiền sửa mái nhà 1.000.000đ + Tiền bồi thường phạt cọc 36.000.000đ. Tổng cộng 109.285300đ.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 136.960.500 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Nguyên đơn bà Hoàng Thị Mai Ph và bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và bà Trần Thị Ngọc Tr phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4]. Những phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 328, 360, 361, 419, 472, 474 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 121, 122, 132 Luật Nhà ở năm 2014: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Mai Ph, buộc bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr phải trả cho nguyên đơn bà Hoàng Thị Mai Ph số tiền 109.285.300 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Mai Ph về việc buộc bị đơn bà Trần Thị Ngọc Tr phải bồi thường cho nguyên đơn bà Hoàng Thị Mai Ph số tiền 136.960.500 đồng.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 12 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án. Quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án*

*dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**2. Về án phí:**

Bà Hoàng Thị Mai Ph phải chịu 6.848.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.211.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0000119 ngày 21/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Bà Hoàng Thị Mai Ph được hoàn trả số tiền là 363.000 đồng.

Bà Trần Thị Ngọc Tr phải chịu 5.464.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000373 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Bà Trần Thị Ngọc Tr còn phải nộp 5.464.000 đồng án phí.

**3. Những phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.**

**4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Q. Trị;
- TAND TP Đông Hà;
- Chi cục THADS TP Đông Hà;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ, VP Tòa.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

**Lê Văn Luật**

